

התקבל ביום _____
מסי תכנית _____
מסי תיק _____

התקבל ביום 27.6.81
מס' הסמך 109750
מס' חשבונית

מסדד חסות
מאותה מחנה מרכז חסות
23-06-2001
גת קמל
תיק מס':

תכנית מתאר מקומית נת / 750 / 10
 שינוי לתכנית מתאר מקומית נת / 750 ו- נת / 411
 שינוי לתכנית מתאר נת / 400 / 7
 עפ"י תקנות התכנון והבנייה
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

- | | | |
|----|---------------|---|
| 1. | שם התכנית | : |
| 2. | מקום התכנית | : |
| 3. | בעלי הקרקע | : |
| 4. | יזום התכנית | : |
| 5. | מגיש התכנית | : |
| 6. | עורך התכנית | : |
| 7. | שטח התכנית | : |
| 8. | גבולות התכנית | : |

(התכנית")
 משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1985
 אישור תכנית מס. 75/10
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.8.51 לאשר את התכנית.
 (ק)
 601 (ח"מ)
 חוק התכנון והבניה

אורה גרף
עיריית נתניה

דיבון מקרקעין ובניה 1995 בע"מ
ע"י ער"ד בני אריכא רח' שער העמק 2, נתניה
טלפון: 09-8338555

דיבון מקרקעין ובניה 1995 בע"מ
ע"י ער"ד בני אריכא רח' שער העמק 2, נתניה
טלפון: 09-8338555

אדר' טטרו גבי את גטניו רחל בע"מ
רח' אוסישקין 40, נתניה
טלפון: 09-8627402, 8821540

6.204 דונם (מבוסס על מדידה)

כמסומן בתשריט בקו כחול

חוק התכנון והבניה חשכיה-1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתן

א ו ש ר

12.1.00

מ'יוני

~~הנשיבה מס'~~

חגגדס העיר

9. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות והוראות בניה. (להלן "התקנון")
- ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500, 1:2500, 1:17,000 (להלן "התשריט")
- ג. תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:250, 1:2500 (להלן "נספח מס' ו")

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

10. מטרות התכנית :

- א. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 62 א (א) (3).
- ב. הגדלת מס' יח"ד ב- 20% מ- 50 יח"ד ל- 60 יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, בהתאם לסעיף 62 א (א) 9.
- ג. תוספת קומות מ- 4,3 קומות ל- 7 קומות + גג.
- ד. שינוי תכנית הבינוי מקוטג'ים ובנייה רוויה לבנייה רוויה.
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך הכל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50%, בהתאם לסעיף 62 א (א) 6.
- ו. קביעת הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח.

11. פרוט מונחים והגדרות :

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שיש להם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תשל"ל 1970 להלן "התקנון". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

12. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' נת/ 400 / 7 ותוכנית מתאר מפורטת נת/ 750 לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

13. הוראות בניה :
- א. מספר המבנים המרבי למגורים במגרש מס' 2 יהיה 6. המרחק המינימלי בין בניין לבניין לא יפחת מ- 6.0 מ'.
באם מספר המבנים יפחת מ- 6 במגרש הנ"ל המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ- 9.0 מ'.
- ב. מס' הקומות לא יעלה על 7 קומות על עמודים + קומת גג וגובה המבנים לא יעלה על 32.0 מ' ממפלס הכניסה לבניין.
- ג. תותר בליטת מרפסות בק.ב. קדמי עד 2.0 מ'.
- ד. תותר הקמת דירות בנות 3, 4 ו- 5 חדרים באופן הבא :
מס' הדירות ששטחן לא יפחת מ- 72.5 מ"ר שטח עיקרי לא יעלה על 18 יח"ד.
מס' הדירות ששטחן לא יפחת מ- 90 מ"ר שטח עיקרי לא יפחת מ- 36 יח"ד.
מס' הדירות ששטחן לא יפחת מ- 110 מ"ר שטח עיקרי לא יפחת מ- 6 יח"ד.
- ה. דירות הגג שבקומה העליונה שהן דירות מיוחדות יבנו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות מקו בנין קידמי וקו בנין צדדי.
- ו. סה"כ שטח הגינון נקי ממשטחי תמרון ומעברים לא יפחת מ- 30 % משטח המגרש.
- ז. תותר בניית מרתפי חניה לשימושים הבאים : חניה, מחסנים, חדרים טכניים, ח. מדרגות, מבואות וח. טרנספורמציה.
- ח. פתוח קומת הקרקע והבנוי יהיה בהתאם להוראות תכנית בנוי ופתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית ואדריכל נוף שיקבע ע"י הועדה המקומית, בהתאם לתכנית בינוי ופתוח שנערכה ע"י חברת מוריה סקלי.
14. סטיה מתכנית בנוי :
תכנית הבנוי הינה מנחה בלבד למעט מס' המבנים המירבי, מס' הקומות המירבי וקוי הבניין.
15. קוי בניין :
קוי הבניה בתחום התכנית יהיו עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י טבלת הוראות וזכויות הבניה.
16. הנחיות להגשת תוכנית בינוי ופיתוח :
תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על ידי המבקש ותפרט את חומרי הגמר של המבנה, חומרי הגמר של המרפסות ותכלול את העמדת המבנים בשטח. גובה המבנה, חזית, מיקום אשפה, סדרי חנייה, דרכי גישה, ציון מפלסי כניסה וגובה מירבי. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים כמו כן יינתנו הנחיות לבניית מבנה טרנספורמטור במידה ויידרש על ידי חברת חשמל, והכל בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לנת/ 750.

17. הוראות בנייה לש.ב.צ. : א. מגרש 331 יעודו לגן ילדים.
זכויות הבניה יהיו על פי טבלת זכויות
והוראות הבניה. (עפ"י נת' / 750)
ב. מגרש מס' 1 יעודו ש.ב.צ לתכליות
הבאות : שרותי בריאות, רווחה ותרבות
באשור הועדה המקומית.
זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות
והוראות הבניה המצ"ב.
קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
יותרו שינויים בתכליות המגרשים
הציבוריים באישור הועדה המקומית
ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
18. הוראות שונות : א. אספקות : אספקת מים, חשמל, מערכת
ביוב, נקוז וסלוק אשפה, לפי הנחיות
מהנדס העיר.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא
ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד
למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים
והכלים לבצוע עבודות תשתית והפיתוח
לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת
מים, תאורה וכי"ב.
19. הוראות מיוחדות : האחריות והנשיאה בהוצאות הכרוכות בהכנת
התשריט לצורכי רשום ורישומו במשרד רשם
המקרקעין על חשבון היזם.
20. חניה : א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה
התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983
והוראות תכנית מס' נת' / 750 לענין
מקומות החניה כפי שיאושרו מעת לעת.
תקן החניה יקבע בזמן הוצאת היתר בניה.
- ב. כל מקום חניה חסום ישויך לאותה יח"ד
שבבעלותה מקום החניה החוסם.
21. רשום שטחים : התכנית נערכה על רקע מפת מדידה של
הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ
מיום 18.8.98 ועודכנה בתאריך 10.6.01 .
22. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.
23. תנאים למתן היתר : א. אשור תשריט לצורכי רישום.
ב. תכנית בנוי ופיתוח מאושרת על ידי
הועדה המקומית ואדריכל נוף שיקבע ע"י
הועדה המקומית, בהתאם לתכנית בינוי
ופיתוח שנערכה ע"י חברת מוריה סקלי
אשר תכלול בין היתר :
1. פריסת קירות הפיתוח בגבול
המגרשים ותאור פרטי חיפוי האבן
כנדרש בהנחיות.
2. תאור מלא של חומרי הגמר לכל
מרכיבי הפיתוח.

3. חתכים בשטחי גיזון על גבי
 חניונים המוכיחים אפשרות גיזון
 ונטיעת עצים על גבי התקרות.
- ג. תותר הוצאת היתר בניה לחלק מן
 המבנים על מנת לאפשר את בצוע
 התכנית בשלבים.
- ד. עלות התאמת התשתיות ע"ח המבקש.
- ה. הצמדת מחסנים למגורים או רישום
 כרכוש משותף. (לא יותרו כיחידות
 עצמאיות).

24. דרכים : לאורך הכבישים הראשיים, שרוחבם 15 מ',
 תורחב המדרכה ב- 25 ס"מ בתחום המגרש.
25. זיקת הנאה : תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום 25
 ס"מ המיועדים להרחבת המדרכה.
 זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין
 על ידי היזם ועל חשבונו.
26. היטל השבחה : על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.
27. רישום שטחים ע"ש
 הרשות : מגרש מס' 1, אשר שטחו מיועד לבניני ציבור,
 יירשם ע"ש הרשות המקומית ע"י היזם ועל
 חשבונו.

הוראות וזכויות בנייה

מצב קיים

הערות	קוי בניה			שטח בניה		מספר קומות מירבי	מספר יחידות דיור	שטח המגרש (דונם)	מספר מגרש	יעוד וסימונו בחשריט
	אחורי	צדדי	קדמי	שטח שדות	שטח מירבי (מ"ר) בכל הקומות					
1. בטפוס בית פינת י - תותר קומה נוספת במינה על 35% משטח הקומה. 2. תכסית מקסימלית לקוטג' טורי - 90 מ"ר או 50% - הקטן שביניהם. 3. מרתף לחניה בבתי משותפים מותר מתחת לכל שטח המגרש. בקוטג'ים טוריים- מותר מרתף חניה במלוא התכסית.	5,0 מ'	3,0 מ'	5,0 מ'	20 מ"ר ל"ח מעל הקרקע (הערה 3)	4950	4 ק' + ע' לבתים משותפים	45 יח"ד בקומות + 5 יח"ד קוטג' טורי	4,696	302	מגורים ב' (תכלת) מבנו G קטע 2
רשימת תכליות עפ"י נת/ 750	5.0	3.0 מ'	לפי תשריט	100.3	902.7 תכסית מקסימום 40%	3	-	1.003	331	שב"צ



מצב מוצע

הערות	קרי בניה			שטח בניה		מספר קומות מירבי	מספר יחידות דיור	שטח המגרש (דונם)	מספר מגרש	יעד וסימוני בתשריט
	אחורי	צדדי	קדמי	שטח שדות	שטח עיקרי					
מרתף לחניה מותר מתחת לכל שטח המגרש לתכליות : חניה, מחסנים, מטבחונים, ת. מדרגות, מבואות ות. טרנספורמציה	5.0 מ'	3 מ' לש.ב.צ עפ"י תשריט	5.0 מ'	20 מ"ר ליד"ר מעל הקרקע	5550	7 קומות על עמודים +גג	60	4,296	2	מגורים ב' (תכלית)
רשימת תכליות לפי נה/ 750	5.0 מ'	3.0 מ' א'	לפי תשריט	100.3	902.17 תכנית מקסימלית 40%	3	—	1.003	331	ש"ב"צ
המבנה יבנה בעיגול באזור קו הגבול שבין המגרשים ובנק' ההשקה בלבד ק.ב. יהיה 0. יקומה א' הבנין יסוג בקו בנין אחורי ב- 2.5 מ'.	0.0 מ' בנקודת המשיק ויגיע עד 2.5 מ'	—	5.0 מ'	320 מ"ר	50% = 200 מ"ר = 30% ק.א. - 120 מ"ר = 30%	2	—	0.400	1	ש"ב"צ

חתימות:

תאריך: 31.5.01

*
העדה המקומית לתכנון ולבניה
בתניה

בני אריאל עו"ד
רח' עו"ד העסק לא, יבנה
טל. 09-8338555

חתימת בעל הקרקע:

א. ש. י. א.

דיבון-מקרקעין ובניה
1995 בע"מ
ח.פ. 5-211351-51

חתימת יוזם התכנית:

דיבון-מקרקעין ובניה
1995 בע"מ
ח.פ. 5-211351-51

חתימת מגיש התכנית:

אד' טטרו גבי
את גטנז רחל בע"מ
ח.פ. 512418831
טל. 09-8821540

חתימת המתכנן: